

Arrêté n° 2022 – 410

fixant les modalités d'application au département des Ardennes du statut du fermage

Le Préfet des Ardennes,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,

**Vu** le livre IV, titre 1<sup>er</sup> du code rural et de la pêche maritime, relatif au statut du fermage et du métayage ;

**Vu** l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural ;

**Vu** le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;

**Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

**Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et des départements ;

**Vu** le décret du 3 novembre 2021 portant nomination de M. Alain Bucquet, en qualité de préfet des Ardennes ;

**Vu** les arrêtés préfectoraux n° 2018-207 du 16 avril 2018, 2018-428 du 9 juillet 2018 et 2019-702 du 4 novembre 2019 fixant la composition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (CCBR) ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2022-012 du 13 janvier 2022 portant délégation de signature à M. Philippe CARROT, directeur départemental des territoires des Ardennes ;

**Vu** les avis et propositions de la CCBR, valablement approuvés lors de sa séance du 20 juin 2022 ;

Sur proposition ou décision de la CCBR, respectivement pour les chapitres I et V, III et IV ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires, pour les chapitres II, VI et VII ;

**ARRÊTE :**

**Article 1 :** Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2022. Les montants des loyers définis au premier chapitre seront applicables aux baux conclus ou renouvelés après cette date ;

## **CHAPITRE I : VALEUR LOCATIVE DES TERRES NUES, DES BATIMENTS D'EXPLOITATION ET D'HABITATION**

**Article 2 :** Conformément à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, le loyer des terres nues est fixé en monnaie, par accord entre le bailleur et le preneur, entre des minima et maxima fixés par le présent arrêté, après avis de la commission consultative des baux ruraux. Chaque année, le loyer et les minima et maxima sont actualisés en fonction de la variation annuelle de l'indice national, constatée avant le 1<sup>er</sup> octobre, par arrêté du ministre en charge de l'agriculture ;

**Article 3 :** La détermination du loyer dépend de la qualité des parcelles qui peut être évaluée d'après plusieurs critères : Potentiel de rendement, nature du sol et facilité de travail, régime des eaux, relief, forme et morcellement, accessibilité, présence / état des clôtures, de point(s) d'eau, éléments indésirables, servitudes, contraintes (notamment environnementales par le bailleur) ;

**Article 4 :** Le loyer des terres nues est déterminé pour chaque région fiscale, en fonction de la durée du bail ;

Le loyer des baux cessibles prévus par l'article L.418-1 du code rural et de la pêche maritime est fixé entre le minimum de la durée « 18 ans et plus » et le maximum, majoré de 50 % de la même durée, selon la région fiscale considérée ;

Les minima ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses environnementales mentionnées au troisième alinéa de l'article L.411-27 du code rural et de la pêche maritime ;

### Région "Ardenne"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	80,00	130,00
12 ans	90,00	140,00
15 ans	100,00	150,00
18 ans et plus	105,00	165,00
Bail de carrière*	80,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	105,00	247,50

### Région "Crêtes préardennaises"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	85,00	140,00
12 ans	95,00	150,00
15 ans	105,00	155,00
18 ans et plus	115,00	175,00
Bail de carrière*	85,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	115,00	262,50

### Région "Mi-vallage-Mi-Champagne"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	85,00	155,00
12 ans	95,00	165,00
15 ans	105,00	175,00
18 ans et plus	115,00	190,00
Bail de carrière*	85,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	115,00	285,00

### Région "Champagne"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	88,00	160,00
12 ans	98,00	170,00
15 ans	108,00	180,00
18 ans et plus	118,00	210,00
Bail de carrière*	88,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	118,00	315,00

#### \* Article L416-5 du code rural et de la pêche maritime

« Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail. »

Exemple : Lors de la signature du bail, le preneur est âgé de 32 ans, il signe un bail de carrière soit un bail de 30 ans (l'âge légal de la retraite étant à 62 ans). Le bailleur, s'il le souhaite, peut appliquer une majoration maximale de 30 % (1 % par année de validité du bail) sur la valeur locative annuelle par hectare pour un bail de 9 ans, soit un maximum de 130 € + 39 € = 169 € pour la région "Ardenne".

**Article 5 :** À défaut d'accord entre les parties, le bailleur peut demander, dans les proportions ci-dessous, le remboursement des impôts et taxes effectivement payés :

- la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture,
- 1/5 de la part communale, départementale, régionale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB) et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB);
- la quote part des frais de gestion de la fiscalité directe locale (8% chambre d'agriculture et 3 % fiscalité locale),
- la moitié des cotisations d'association foncière de remembrement.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées, en application de l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime. À cet effet

- lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages, multipliée par 1,25 ;
- lorsque le pourcentage de taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à

20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages, multipliée par 1,25.

**1<sup>er</sup> exemple :** Si le taux de remboursement des taxes prévu au bail est de 20 % (ou 1/5<sup>ème</sup>), ce qui est le cas le plus fréquent, le fermier se trouve dispensé du remboursement des taxes foncières, communale et de coopération intercommunale. Il lui reste toutefois à payer la taxe de la chambre d'agriculture et les frais de gestion.

**2<sup>ème</sup> exemple :** Si dans le bail, il est prévu un taux supérieur à 20 % sur la part des collectivités, par exemple 50 %, le fermier rembourse au bailleur une fraction de la TFNB égale à la différence de ces deux pourcentages (50 % - 20 % = 30 %) multipliée par 1,25, soit 37,5 % de la TFNB payée par le bailleur + taxe chambre agriculture et frais de gestion.

**Article 6 :** Pour l'ensemble du département, les valeurs locatives des bâtiments d'exploitation sont les suivantes :

Bâtiments	Valeur locative annuelle par m <sup>2</sup>	
	Minimum	Maximum
Hangar de stockage : Ancienne grange avec des ouvertures pour le passage du tracteur ou hangar sans bardage ni mur. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur ou le stockage de matériel.	0,70 €	1,35 €
Hangar de stockage, bardage 4 faces et béton : Hangar avec murs, bardage et portes et éventuellement béton au sol. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur ou le stockage de matériel.	0,95 €	1,90 €
Stabulation sur aire paillée intégrale : Hangar avec murs et bardage. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur et un curage mécanique. Profondeur suffisante pour le logement d'animaux (10 m pour des vaches, 5 m minimum pour des jeunes bêtes). Ventilation et luminosité suffisante.	1,05 €	2,10 €
Stabulation avec couloir et aire paillée : Hangar avec murs et bardage. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur et un curage mécanique. Couloir d'exercice pour les animaux de 3 à 4 m, aire paillée de 5 à 10 m de profondeur. Ventilation et luminosité suffisante. Équipement de stockage aux normes pour le fumier et le lisier.	2,00 €	4,00 €
Stabulation avec logettes : Hangar avec murs et bardage. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur et un curage mécanique. Couloir d'exercice pour les animaux de 3 à 4 m, couchage pour les animaux de types logettes. Ventilation et luminosité suffisante. Équipement de stockage aux normes pour le fumier et le lisier.	2,45 €	4,90 €
Supplément pour salle de traite : Salle de traite fonctionnelle et à proximité du logement des vaches laitières, dimension suffisante environ 1 poste pour 6 places dans le bâtiment, présence d'une laiterie avec accès pour collecte, fosse de récupération des eaux de lavage.	0,25 €	1,15 €

**Article 7 :** Les habitations, pour prétendre à une valeur locative, devront obligatoirement respecter les conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret n°87-149 du 6 mars 1987 et les caractéristiques d'un logement décent instituées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Le montant du loyer est déterminé entre les valeurs minimum et maximum définies ci-après, en prenant notamment en compte le nombre et l'état des pièces, la présence d'aménagements, la qualité du chauffage et l'isolation, l'état extérieur du logement et la proximité des bâtiments de l'exploitation.

Pour l'évaluation de la valeur locative des bâtiments d'habitation, seuls peuvent être pris en considération les aménagements et constructions supportés par les propriétaires successifs. Les aménagements et constructions effectués aux frais du fermier, de son ascendant ou de son conjoint ne sont pas pris en compte. Les bâtiments sont donc évalués dans l'état où ils se trouvaient avant la réalisation de ces aménagements.

Pour l'ensemble du département, les valeurs des maxima et minima des loyers mensuels des bâtiments d'habitation sont fixées en fonction des surfaces des bâtiments d'habitation et sont calculées par paliers selon les modalités suivantes :

Surface des bâtiments d'habitation en m <sup>2</sup>	Valeur locative mensuelle par m <sup>2</sup>	
	Minimum	Maximum
les 100 premiers m <sup>2</sup>	2,93 €	6,18 €
de 100 à 150 m <sup>2</sup>	1,75 €	3,7 €
la surface excédant 150 m <sup>2</sup>	1,52 €	1,62 €

Les montants sont actualisés chaque année en fonction de l'évolution de l'Indice national de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

**Article 8 :** En dehors de l'application de l'article L. 411-13, le prix des baux en cours ne peut être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans.

## **CHAPITRE II : SUPERFICIE NON SOUMISE AU STATUT DU FERMAGE**

**Article 9 :** Conformément à l'article L.411-3 du code rural et de la pêche maritime, la nature et la superficie maximale des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole, pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L411-4 à L411-7, L411-8 (alinéa 1), L411-11 à L411-16 et L417-3 sont fixées comme suit :

Parcelles isolées avec ou sans bâtiment dans les communes suivantes :

Anchamps, Aubrives, Bogny-sur-Meuse, Charnois, Chooz, Deville, Fépin, Foisches, Fromelennes, Fumay, Givet, Ham-sur-Meuse, Hargnies Haulmé, Haybes, Hierges, Laifour, Landrichamps, Les Hautes Rivières, Monthermé, Montigny-sur-Meuse, Rancennes, Thilay, Tournavaux, Vireux-Molhain, Vireux-Wallerand.

- Polyculture et prairies naturelles ..... 4 999 m<sup>2</sup>
- Cultures maraîchères, fruitières, horticoles, pépinières et oseraies 4 999 m<sup>2</sup>

Parcelles isolées avec ou sans bâtiment dans les autres communes du département des Ardennes :

- Polyculture et prairies naturelles..... 9 999 m<sup>2</sup>
- Cultures maraîchères, fruitières, horticoles, pépinières et oseraies 4 999 m<sup>2</sup>

**Article 10 :** Cette dérogation ne s'applique pas aux parcelles détachées d'un ensemble d'une surface supérieure à ces maxima ni aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans. Lorsqu'il n'est pas constaté par écrit, le bail des parcelles répondant aux conditions de l'article 12, est soumis aux dispositions de l'article 1774 du code civil ;

### CHAPITRE III : BAIL TYPE A FERME

**Article 11 :** Conformément à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime, le contrat type de fermage, applicable en cas d'absence de bail écrit, est annexé au présent arrêté ;

### CHAPITRE IV : PART DE SURFACE DU FONDS LOUE SUSCEPTIBLE D'ETRE ECHANGE

**Article 12 :** Conformément à l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime, pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de jouissance de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

L'échange peut porter sur la totalité du fonds loué si la surface de celui-ci n'excède pas les seuils fixés par nature de cultures dans le tableau ci-après :

Nature des cultures	Seuil
Polyculture élevage	6,80 ha
Cultures légumières de plein champ	1,40 ha
Cultures maraîchères de plein air	50 ares
Cultures maraîchères sous abri	25 ares
Cultures maraîchères sous serres chauffées	12 ares
Cultures florales de plein air	30 ares
Cultures florales sous abri	15 ares
Cultures sous serres chauffées	7 ares
Pépinières forestières	80 ares
Pépinières fruitières et ornementales	50 ares
Arboriculture	1,40 ha
Tabac	70 ares
Sapins de Noël	80 ares
Vignes	30 ares

**Article 13 :** Si la surface du fonds loué est supérieure aux seuils fixés à l'article 12 du présent arrêté, la part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée est fixée à 50 % pour toutes les régions agricoles du département des Ardennes.

## CHAPITRE V : SUPERFICIE QU'UN BAILLEUR PEUT REPENDRE EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

**Article 14 :** La surface mentionnée à l'article L.411-57 du code rural et de la pêche maritime, que peut reprendre un bailleur, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation, est fixée à cinquante ares (50 ares) pour le département des Ardennes ;

## CHAPITRE VI : TABLES D'AMORTISSEMENT DES TRAVAUX POUR INDEMNISATION PRENEUR SORTANT :

**Article 15 :** Conformément aux articles L.411-71 et R.411-18 du code rural et de la pêche maritime, les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation sont fixées ainsi qu'il suit :

### **A – Bâtiments d'exploitation**

1° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings); ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité :

Durée d'amortissement : 25 ans

2° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies :

Durée d'amortissement : 20 ans

3° Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente :

Durée d'amortissement : 20 ans

4° Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment : Durée d'amortissement : 15 ans

### **B – Ouvrages incorporés au sol**

1° Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :

a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment :

Durée d'amortissement : 22 ans

b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables :

Durée d'amortissement : 10 ans

c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures :

Durée d'amortissement : 10 ans

2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles :

Durée d'amortissement : 15 ans

b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement :

Durée d'amortissement : 10 ans

### **C – Bâtiments d'habitation**

1° Maisons de construction traditionnelle :

a) Maisons construites par le preneur : Durée d'amortissement : 55 ans

b) Extensions ou aménagements :

- gros œuvre : Durée d'amortissement : 25 ans

- autres éléments : Durée d'amortissement : 15 ans

2° Maisons préfabriquées : Durée d'amortissement : 25 ans

## **CHAPITRE VII : TRAVAUX NE NECESSITANT PAS L'ACCORD DU BAILLEUR**

**Article 16 :** Les dispositions du présent article sont applicables à l'ensemble des régions agricoles du département.

Sauf dispositions contraires du bail en cours au moment de la publication du présent arrêté et en application de l'article L. 411-73, I-1, 2<sup>ème</sup> alinéa, du code rural et de la pêche maritime, la liste des travaux d'amélioration pouvant être effectués par le preneur sans autorisation préalable du bailleur est fixée comme suit :

### **A – Travaux sur bâtiments d'élevage et sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques**

- les travaux d'installation d'eau et d'électricité avec obligation, pour le preneur, d'obtenir des certificats de conformité ;
- les travaux d'installation ou d'aménagement de cheminées d'aération, d'ouvertures ou de dispositifs pour la circulation de l'air ;
- les menus travaux de percement d'ouvrage pour l'éclairage ;
- les travaux pour améliorer l'étanchéité des revêtements et pour faciliter leur nettoyage ou l'application de matière antiseptique et plus généralement, les travaux visant à l'amélioration des sols des bâtiments d'élevage ;
- les travaux de gouttière et tuyaux de descente des eaux de pluie ;
- l'aménagement des bâtiments afin d'en assurer une meilleure utilisation (par exemple : travaux d'adaptation des portes) ;
- l'aménagement des abords immédiats des bâtiments et des accès ;
- les travaux concernant l'installation du dispositif de nettoyage ou d'évacuation de matières organiques avec les adaptations du type de stabulation que cela comporte ;
- les travaux concernant l'aménagement des écoulements de matières organiques par l'amélioration de la pente des sols, des rigoles d'évacuation et leur raccordement à une fosse ;
- les travaux visant l'étanchéité des fumières, fosses à purin et fosses à lisier ;
- les travaux de raccordement de fumières à un réceptacle de façon à assurer un écoulement intégral des substances polluantes ;

**B – Travaux sur bâtiments pour la conservation des récoltes et le stockage du matériel**

- les travaux d'installation d'eau et d'électricité avec obligation, pour le preneur, d'obtenir des certificats de conformité ;
- les travaux de gouttière et tuyaux de descente des eaux de pluie ;
- l'aménagement des bâtiments afin d'en assurer une meilleure utilisation ;
- bardage d'un hangar ;
- les travaux d'amélioration et de protection des silos ;
- l'aménagement des abords immédiats des bâtiments et des accès ;

**C – Travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols**

- tous les travaux qu'implique la participation à des opérations collectives d'assainissement de drainage et d'irrigation ;

**D – Travaux divers**

- les travaux d'installation d'abreuvoirs et d'aménagement de points d'eau ;

**Article 17 :** Les travaux visés à l'article 16 doivent, sauf accord du bailleur, présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation.

Deux mois avant l'exécution des travaux, le preneur doit communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif de ceux-ci. Le bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois à peine de forclusion. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

Pour les travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, le preneur doit joindre à sa proposition, notifiée au bailleur, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales correspondantes qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. Dans ce cas, l'accord du bailleur emporte mandat d'être représenté par le preneur au sein de l'association syndicale ou foncière qui a maîtrise des travaux.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre d'un bâtiment, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par l'autorité judiciaire.

**Article 18 :** Pour les travaux concernant les plantations, les bâtiments hors sol, la production de biogaz/électricité/chaleur par la méthanisation, les travaux imposés par l'autorité administrative ou tous autres travaux, le preneur se réfère à l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES**

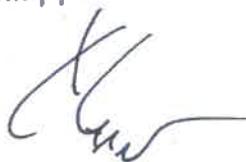
**Article 19 :** L'arrêté n° 2016-011 fixant les modalités d'application au département des Ardennes du statut du fermage est abrogé à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Article 20:** Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et des services déconcentrés de l'État et dont copie sera adressée aux présidents des tribunaux paritaires de baux ruraux de Charleville-Mézières et de Sedan.

Charleville-Mézières, le 20 juillet 2022

Le préfet,  
pour le Préfet et par délégation,  
le directeur départemental des territoires

Philippe CARROT



#### Délais et voies de recours

Dans le délai de recours de deux mois à compter de la publication du présent arrêté, peut être introduit :

- soit un recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet des Ardennes – 1 place de la préfecture – BP 60002 – 08005 Charleville-Mézières CEDEX
- soit un recours hiérarchique, adressé à Mme la Ministre de la Transition écologique – 246, Boulevard Saint-Germain – 75007 PARIS
- soit un recours contentieux, en saisissant le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne – 25 rue du Lycée – 51036 Châlons-en-Champagne cedex ou par l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Annexe 1 : Communes des Ardennes par régions fiscales

Annexe 2: Contrat type de bail à ferme

## Annexe 1: Liste des communes par région fiscale

### MI VALLAGE – MI CHAMPAGNE

Acy-Romance	Doux	Renneville
Alland'Huy-et-Sausseuil	Écly	Rethel
Ambly-Fleury	Faux	Saint-Fergeux
Ardeuil-et-Montfauxelles	Givry	Saint-Lambert-et-Mont-de-Jeux
Amicourt	Grivy-Loisy	Sainte-Marie
Attigny	Hannogne-Saint-Rémy	Saint-Morel
Aure	Hauteville	Saint-Quentin-le-Petit
Banogne-Recouvrance	Herpy-l'Arlésienne	Sainte-Vaubourg
Barby	Inaumont	Saulces-Champenoises
Bertoncourt	Liry	Sault-lès-Rethel
Biermes	Lucquy	Seraincourt
Blanzly-la-Salonnaise	Manre	Seuil
Bourcq	Mars-sous-Bourcq	Sévigny-Waleppe
Charbogne	Marvaux-Vieux	Son
Chardeny	Monthois	Sorbon
Château-Porcien	Mont-Laurent	Sugny
Chuffilly-Roche	Mont-Saint-Martin	Taizy
Condé-lès-Herpy	Nanteuil-sur-Aisne	Thugny-Trugny
Contreuve	Novy-Chevrières	Tourcelles-Chaumont
Coucy	Quilly	Vaux-Champagne
Coulommès-et-Marqueny	Remaucourt	

### ARDENNE

Aiglemont	Givonne	Neuville-lez-Beaulieu
Anchamps	Glaire	Nouzonville
Arreux	La Grandville	Pouru-aux-Bois
Aubrives	Gué-d'Hossus	Rancennes
Bourg-Fidèle	Ham-sur-Meuse	Regniowez
Bogny-sur-Meuse	Harcy	Renwez
Brognon	Hargnies	Revin
La Chapelle	Haulmé	Rocroi
Chamois	Les Hautes-Rivières	Saint-Laurent
Chooz	Haybes	Saint-Menges
Cliron	Hierges	Sécheval
Daigny	Houldizy	Sévigny-la-Forêt
Damouzy	Illy	Signy-le-Petit
Deville	Issancourt-et-Rumel	Taillette
Donchery	Joigny-sur-Meuse	Thilay
Escombres-et-le-Chesnois	Laifour	Tournavaux
Éteignières	Landrichamps	Ville-sur-Lumes
Fépin	Maubert-Fontaine	Vireux-Molhain
Fleigneux	Les Mazures	Vireux-Wallerand
Floing	Messincourt	Vrigne-aux-Bois
Foisches	La Moncelle	
Francheval	Montcornet	
Fromelennes	Montcy-Notre-Dame	
Fumay	Monthermé	
Gemelle	Montigny-sur-Meuse	
Gespunsart	Neufmanil	

## CHAMPAGNE

Aire	Gomont	Saint-Clément-à-Arnes
Alincourt	Hauviné	Saint-Étienne-à-Arnes
Annelles	Houdilcourt	Saint-Germainmont
Asfeld	Juniville	Saint-Loup-en-Champagne
Aussoince	Leffincourt	Saint-Pierre-à-Arnes
Avançon	Machault	Saint-Remy-le-Petit
Avaux	Ménil-Annelles	Sault-Saint-Remy
Balham	Ménil-Lépinos	Semide
Bergnicourt	Mont-Saint-Remy	Tagnon
Bignicourt	Neuflize	Le Thour
Brienne-sur-Aisne	La Neuville-en-Tourne-à-Fuy	Vieux-lès-Asfeld
Cauroy	Pauvres	Villers-devant-le-Thour
Le Châtelet-sur-Retourne	Perthes	Ville-sur-Retourne
Dricourt	Poilcourt-Sydney	
L'Écaille	Roizy	

## CRETES PRE-ARDENNAISES

Amagne	La Berlière	Chesnois-Auboncourt
Angecourt	La Besace	Cheveuges
Anthey	Bièvres	Chevières
Aouste	Blagny	Chilly
Apremont	Blanchefosse-et-Bay	Clavy-Warby
Les Grandes-Armoises	Blombay	Condé-lès-Autry
Les Petites-Armoises	Bossus-lès-Rumigny	Cornay
Artaise-le-Vivier	Bouconville	Corny-Machéroménil
Aubigny-les-Pothées	Boult-aux-Bois	La Croix-aux-Bois
Auboncourt-Vauzelles	Boulzicourt	Les Deux-Villes
Auflance	Boutancourt	Dom-le-Mesnil
Auge	Bouvellemont	Dommary
Authe	Brécy-Brières	Doumely-Bégnay
Autrecourt-et-Pourron	Brévilly	Douzy
Autruche	Brieulles-sur-Bar	Draize
Autry	Briquenay	L'Échelle
Auvillers-les-Forges	Bulson	Écordal
Les Ayvelles	Buzancy	Élan
Baâlons	Carignan	Estrebay
Bairon-et-ses-environs	Cernion	Étalle
Balaives-et-Butz	Chagny	Étrépigny
Balan	Chalandry-Elaire	Euilly-et-Lombut
Ballay	Challerange	Évigny
Barbaise	Champigneulle	Exermont
Bar-lès-Buzancy	Champigneul-sur-Vence	Fagnon
Bayonville	Champlin	Faissault
Bazeilles	Chappes	Falaise
Beaumont-en-Argonne	Charleville-Mézières	La Férée
Bèffu-et-le-Morthomme	Chatel-Chéhéry	La Ferté-sur-Chiers
Belleville-et-Châtilon-sur-Bar	Le Châtelet-sur-Sormonne	Flaignes-Havys
Belval	Chaumont-Porcien	Fléville
Belval-Bois-des-Dames	Chémery-sur-Bar	Fligny

## CRETES PRE-ARDENNAISES suite

Flize	Mesmont	Saint-Loup-Terrier
Fossé	Mogues	Saint-Marceau
Fraillicourt	Moiry	Saint-Marcel
La Francheville	Mondigny	Saint-Pierremont
Le Fréty	Montcheutin	Saint-Pierre-sur-Vence
Fromy	Le Mont-Dieu	Sapogne-sur-Marche
Germont	Montgon	Sapogne-et-Feuchères
Girondelle	Montigny-sur-Vence	Saulces-Monclin
Givron	Montmeillant	Sauville
Grandchamp	Mouron	Savigny-sur-Aisne
Grandham	Mouzon	Séchault
Grandpré	Murtin-et-Bogny	Sedan
Gruyères	Neufmaison	Semuy
Guignicourt-sur-Vence	La Neuville-à-Maire	Senuc
Guincourt	Neuville-Day	Sery
Hagnicourt	Neuville-lès-This	Signy-l'Abbaye
Ham-les-Moines	La Neuville-lès-Wasigny	Signy-Montlibert
Hannappes	Neuvizy	Singly
Hannogne-Saint-Martin	Noirval	Sommauthe
Haraucourt	Nouart	Sommerance
Harricourt	Nouvion-sur-Meuse	Sorcy-Bauthémont
Haudrecy	Novion-Porcien	Sormonne
Herbeuval	Noyers-Pont-Maugis	Stonne
La Horgne	Oches	Sury
Imécourt	Olizy-Primat	Suzanne
Jandun	Omicourt	Sy
Jonval	Omont	Tailly
Justine-Herbigny	Osnes	Tannay
Lalobbe	Poix-Terron	Tarzy
Lametz	Pouru-Saint-Remy	Tétaigne
Lançon	Prez	Thelonne
Landres-et-Saint-Georges	Prix-lès-Mézières	Thénorgues
Launois-sur-Vence	Puilly-et-Charbeaux	Thin-le-Moutier
Laval-Morency	Puiseux	This
Lépron-les-Vallées	Pure	Toges
Létanne	Quatre-Champs	Toulligny
Liart	Raillicourt	Tournes
Linay	Raucourt-et-Flaba	Tourteron
Logny-Bogny	Remilly-Aillicourt	Tremblois-lès-Carignan
Longwé	Remilly-les-Pothées	Tremblois-lès-Rocroi
Lonny	Rilly-sur-Aisne	Vandy
Lumes	Rimogne	Vaux-en-Dieulet
Maisoncelle-et-Villers	Rocquigny	Vaux-lès-Mouron
Malandry	La Romagne	Vaux-lès-Rubigny
Maranwez	Rouvroy-sur-Audry	Vaux-lès-Mouzon
Marby	Rubigny	Vaux-Montreuil
Marcq	Rumigny	Vaux-Villaine
Margny	La Sabotterie	Vendresse
Margut	Sachy	Verpel
Marlemont	Sailly	Verrières
Marquigny	Saint-Aignan	Viel-Saint-Remy
Matton-et-Clémency	Saint-Jean-aux-Bois	Villers-devant-Mouzon

**CRETES PRE-ARDENNAISES suite**

Villers-le-Tourneur

Villers-Semeuse

Villers-sur-Bar

Villers-sur-le-Mont

Villy

Vivier-au-Court

Voncq

Vouziers

Virgine-Meuse

Wadelincourt

Wagnon

Warcq

Warnécourt

Wasigny

Wignicourt

Williers

Yoncq

Yvernaumont



## ANNEXE 2 : CONTRAT DE BAIL A FERME

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), les contrats de baux ruraux doivent être écrits. À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par ce contrat type.

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

M. :  
demeurant :  
commune de :  
BAILLEUR d'une part,

et

M. :  
demeurant :  
commune de :  
PRENEUR d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

#### 1 – DESIGNATION DES LIEUX

Le bailleur déclare consentir au preneur un bail à ferme sur les biens dénommés ci-dessous, se composant comme suit :

##### ① UNE MAISON D'HABITATION

située à :  
d'une superficie de ..... m<sup>2</sup> habitables, comprenant :  
 cuisine  salle à manger  chambre(s) à coucher  salle(s) de bain  wc  
avec toutes ses aisances et dépendances dont le preneur connaît les limites et l'étendue.

Le bailleur devra produire au preneur :  
– le diagnostic de performance énergétique  
– le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

##### ② UN ENSEMBLE DE BATIMENTS D'EXPLOITATION

Description sommaire du bâtiment (signaler les aménagements)	Commune de situation	Superficie	Destination



## 2 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de la réception du projet d'état des lieux, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie de ce projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré des terres d'entretien et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Le bailleur devra produire au preneur l'état des risques naturels et technologiques.

## 3 – DUREE – RENOUVELLEMENT – RESILIATION

### ① DUREE DU BAIL régie par l'article L 411-5(\*)

Le bail est consenti pour une durée de neuf ans, à compter du ..... pour expirer le .....

### ② RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le contrat de bail ne prendra fin que si le congé a été notifié par l'une ou l'autre des parties, dix-huit (18) mois au moins avant l'expiration du bail ; il sera donné par le bailleur par acte extrajudiciaire dans les conditions fixées à l'article L 411-47(\*) et par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

À défaut de congé, le bail est renouvelé tacitement pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent : toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même, ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé, dans les conditions fixées à l'article L 411-58 (\*).

Toutefois le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de co-preneurs, l'un d'entre eux se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des co-preneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession de bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

### ③ RESILIATION DU BAIL

Le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

#### Par le bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L411-31(\*) et sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L411-32 et L411-34(\*), le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1. Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;
2. des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
3. le non respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L411-27(\*).

Les motifs sus-indiqués ne peuvent être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- 1 - Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35(\*) ;
- 2 - Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L411-38(\*) ;
- 3 - Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L411-37, L411-39, L411-39-1(\*) si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
4. si le bailleur est une collectivité territoriale, le non respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L2411-10(\*) du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1 et 2 ci-dessus, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

La résiliation peut intervenir dans les conditions fixées aux articles L 411-30, L 411-31, L 411-32, L 411-33 et L 415-11(\*).

#### Par le preneur

Conformément à l'article L411-33(\*), la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- 1 - incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;

- 2 - décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable(s) au travail de la ferme ;
- 3 - acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- 4 - refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L331-1(\*) et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L411-5(\*), résilier le bail à la fin de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois à l'avance.

Les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de l'article L415-11(\*). Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

#### **Décès du preneur**

Conformément à l'article L 411-34(\*), en cas de décès du preneur, le bail continue au profit du conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et ses descendants participant à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un de ses ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droits du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint, ou de partenaire d'un pacte civil de solidarité, ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

#### **4- ENTRETIEN**

Le preneur s'engage à exploiter les biens loués conformément aux usages locaux en se consacrant personnellement à l'exploitation des biens. Il s'opposera à toutes usurpations et à

tous empiétements sur les biens loués et préviendra le bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu dans le délai prescrit par les dispositions de l'article 1768 du Code Civil, sous peine de dommages et intérêts.

Si le présent contrat porte sur la location d'une habitation, le preneur pourra occuper une autre habitation que celle présentement louée, à la condition qu'elle soit suffisamment proche pour ne pas compromettre la bonne exploitation de la ferme, et que l'habitation louée soit entretenue en bon état pour lui conserver sa destination.

Le preneur s'engage à faire usage des bâtiments en respectant leur destination agricole.

L'apport des cheptels vif et mort incombe intégralement au fermier.

Conformément aux termes de l'article L 415-4(\*), seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure, sont à la charge du preneur.

Le bailleur aura à sa charge exclusive les grosses réparations.

Le preneur désirant réaliser des travaux sur le fonds loué doit se référer à la réglementation départementale qui arrête la liste des travaux qui ne nécessitent pas l'accord préalable du propriétaire et à l'article L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur exploitera personnellement selon les usages agricoles locaux. Ilensemencera les terres en temps et saisons convenables et les laissera en bon état de productivité à sa sortie.

Au moment de la sortie, le preneur devra laisser sur la propriété autant de paille et de fourrage, de fumier et de terres ensemencées qu'il en a trouvés à son entrée, selon les indications consignées dans l'état des lieux. Le fermier sortant, en accord avec le bailleur, récoltera à leurs saisons les productions ensemencées par lui.

## **❶ TRAVAUX SUR LE FONCIER**

Conformément aux dispositions de l'article L411-28(\*), pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Selon les termes de l'article L 411-29(\*), le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur dans le mois qui précède cette opération par lettre recommandée avec avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Ce dernier peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été notifiée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Les opérations décrites aux deux paragraphes ci-dessus pourront être réalisées sous réserve

d'avoir par ailleurs obtenu les autorisations administratives requises le cas échéant.

## ② CLOTURES

En cas d'achat de la clôture des pâtures par le preneur, à l'entrée en jouissance, ce dernier est censé avoir loué un immeuble non clos.

Lorsque cette clôture est la propriété du bailleur, à l'entrée en jouissance, ce dernier devra fournir, pour entretien, fils de fer neufs et piquets que le preneur mettra en place sans indemnité. En cas de remplacement total ou partiel de la clôture après usure normale, la charge des fournitures incombera au bailleur et le preneur prendra en charge les travaux.

En cas de location d'une surface clôturée, l'état des clôtures devra être mentionné dans l'état des lieux.

## ③ HAIES - FOSSES – DIVERS

Le preneur devra entretenir les chemins privés de la ferme en bon état de viabilité et tailler les haies en temps et saisons convenables selon les usages locaux.

Il maintiendra en l'état, en temps et saisons convenables, tous les fossés, rigoles, saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des prés et des terres de la ferme. Il assurera également le bon fonctionnement des drainages, curera les regards et têtes de collecteurs, coupera les joncs et les arbres distants de moins de cinq mètres des drains.

Le preneur disposera des produits de l'élagage des arbres et du nettoyage des haies sans autorisation spéciale de la part du bailleur. Il ne pourra toutefois disposer librement du bois de chauffage sans autorisation du bailleur.

Pour les arbres ayant une valeur particulière (arbres de hauts jets, fruitiers), le preneur ne pourra pas les couper sans autorisation du bailleur.

Sauf convention particulière, les fruits produits sur les biens loués appartiendront au preneur.

## 5 – CESSION, SOUS-LOCATION, MISE A DISPOSITION DU BAIL

### ① CESSION

Sous-réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint, ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, peut associer à son bail en qualité de co-preneur son conjoint, ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

## ② SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire.

## ③ MISE A DISPOSITION

Conformément à l'article L411-38(\*), le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Le preneur peut, conformément aux dispositions de l'article L. 411-37(\*), mettre son bail à disposition d'une société pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il est titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec avis de réception.

L'avis adressé au bailleur mentionne :

- le nom de la société,
- le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée
- les parcelles que le preneur met à sa disposition

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les co-associés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

## 6 – INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses

investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur conformément aux dispositions des articles L 411-69(\*) et suivants et à l'arrêté préfectoral en cours fixant les tables d'amortissement en la matière. Le preneur devra prouver l'existence de ces améliorations par tous moyens. L'état des lieux servira de référence pour déterminer la valeur des améliorations.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

Si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier de charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L411-71 et L411-73(\*). Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

## 7 – PRIX DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage fixé de la manière suivante :

**Une somme annuelle de :**

..... €/ha pour les propriétés non bâties et  
..... €/m2 pour les bâtiments d'exploitation

payable au plus tard a terme échu

**Une somme annuelle de :**

..... €/m2 pour les bâtiments d'habitation payable mensuellement à terme échu.

Conformément à l'article L411-12(\*), le prix du bail est payable en espèces. Cette règle s'applique aux baux en cours et aux baux nouveaux.

Le prix du fermage est indexé :

- pour les propriétés non bâties et les bâtiments d'exploitation selon un indice national publié chaque année par arrêté ministériel. Quelle que soit la date du bail, l'indice auquel il convient de se référer, est celui en vigueur au moment de l'échéance
- pour les bâtiments d'habitation, selon l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE.

L'indice de base étant celui en date du .....

## 8 – ASSURANCES, IMPOTS, TAXES D'ASSOCIATIONS FONCIERES OU SYNDICALES

### ① ASSURANCES

Conformément aux termes de l'article L415-3(\*), le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, les matériels et bestiaux se trouvant sur la propriété ainsi louée, ainsi que la récolte en fourrage qui proviendra des terres afferméées.

Il devra également avoir une police couvrant son risque locatif. Le preneur paiera ses cotisations personnelles et mobilières.

### ② IMPOTS ET TAXES

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux seront supportées par le preneur. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale et la taxe intercommunale recouvrée par les regroupements de communes.

Le pourcentage de la taxe foncière à payer par le preneur est de : ..... %

À défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée au 1/5<sup>ème</sup> (20 %).

En outre le preneur est tenu de rembourser au bailleur la moitié de la taxe perçue par la chambre d'agriculture ainsi que la quote-part des frais de rôle (8 % chambre agriculture et 3 % fiscalité directe locale).

Toutefois, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au preneur, en application de l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime :

- lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages, multipliée par 1,25 ;
- lorsque le pourcentage de taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages, multipliée par 1,25.

1<sup>er</sup> cas concret : Si le taux de remboursement des taxes prévu au bail est de 20 % (ou 1/5<sup>ème</sup>), ce qui est le cas le plus fréquent, le fermier se trouve dispensé du remboursement des taxes foncières, communale et de coopération intercommunale. Il lui reste toutefois à payer la taxe de la chambre d'agriculture et les frais de gestion.

2ème cas concret: Si dans le bail, il est prévu un taux supérieur à 20 % sur la part des collectivités, par exemple 50 %, le fermier rembourse au bailleur une fraction de la TFNB égale à la différence de ces deux pourcentages (50 % - 20 % = 30 %) multipliée par 1,25, soit 37,5 % de la TFNB payée par le bailleur + taxe chambre agriculture et frais de gestion.

Conformément aux dispositions de l'article R411-9(\*), lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

## **9 – DROIT DE CHASSER**

Conformément aux termes de l'article L415-7(\*), le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. Ce droit n'est pas cessible. Il est subordonné à l'observation des dispositions légales ou réglementations concernant la chasse. Il ne peut être exercé dans les réserves cynégétiques autorisées par le Ministère chargé de l'Agriculture. Le preneur qui ne désire pas exercer le droit de chasser sur le fonds loué, doit le faire connaître au bailleur avant le 1er janvier précédant chaque campagne de chasse par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le droit de chasser ne porte pas sur le gibier d'élevage. Dans le cas où le détenteur du droit de chasse s'impose des restrictions, elles s'imposent au preneur sauf décision contraire du tribunal paritaire des baux ruraux.

Conformément aux termes de l'article D415-6(\*), le bailleur ne peut réclamer au preneur aucune majoration du prix du bail en raison de l'exercice par le preneur du droit de chasser.

Si le droit de chasse est concédé au preneur par le bailleur, les parties s'engagent à fixer le montant et les modalités de paiement de la location de la chasse de manière à éviter toute confusion avec le bail rural.

## **10 – FRAIS DE BAIL**

Les frais de ce bail sont supportés par moitié par chacune des parties contractantes.

## **11 – CLAUSES PARTICULIERES**

(à détailler par les deux parties)

Fait en deux exemplaires à ..... , le .....

Signature du propriétaire et bailleur usufruitier

Signature du fermier ou preneur

**(\*) CRPM : Code rural et de la pêche maritime**

**IMPORTANT :**

- **il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail auprès du service Enregistrement des baux ruraux à la Cité administrative**
- **chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »**
- **la signature de tous les propriétaires (ou co-propriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable**

Exemplaire du bailleur

Exemplaire du preneur